

Tartu Linnavolikogu 13.11.2014 korraldusega nr 143 algatati Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneering ning otustati jätta algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine. Detailplaneeringu menetlus lõpetati kinnistute omanike taotluse alusel aastal 2018. Tartu Linnavalitsuse 21.08.2018 korraldusega nr 850 algatati uuesti Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks elamute rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Paju Arendus OÜ ja planeeringu koostaja OÜ Raid Invest.

Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni.

Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil". Võimaliku olulise keskkonnamõtju selgitamiseks on koostatud järgmine eelhindang.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Planeeringuala suurusega 6,3 ha asub Annelinna linnaosas. Ala on hoonestamata, naabruses asuvad üksikelamud. Koostatud detailplaneeringuga on ette nähtud 12 elamumaa ja 3 transpordimaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine ridaelamute rajamiseks. Suurim lubatud ühe ridaelamu ehitisealune pind on 350 m² ja absoluutkõrgus 43.00 m. Elamukruntidele on ette nähtud rajada mänguväljakud. Planeeringuala piirneb Ihaste tee T15 transpordimaaga ja Tartu linna idapoolse ringteega, millest tuleneb täiendav müra ning saastekoormus kavandatavatele elamukruntidele. Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et kavandatavad hooned asuksid otsaseintega liiklusringteega põhjustava Tartu idapoolse ringtee suunas ning ridaelamute tagaaiad avaneksid päikeseringi arvestavalt lõuna-edela suunas.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala väikeelamu maa-alal, mis on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Väikeelamu maa-alal on soovitatav suurendada haljastuse mitmekesisust ning säilitada haljastuse osakaalu. Kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Kruntide eesadade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna miljööst ja üldisest pildist. Soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Arhitektuurinõuded tuleb lahendada ühtsena, piirded arhitektuurinõuete raames.

Üldplaneeringu kohaselt läbib ala Ihaste teed ning Lammi tänavat ühendav perspektiivne tänava koridor - planeeritav jaotusmagistraaltänav, kuhu on kavandatud ka kergliikluse põhivõrk. Planeeringu realiseerimine eeldab alale juurdepääsu rajamist planeeritavalt jaotusmagistraaltänavalt.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

3.1. Maakasutus.

Katastriüksus Ihaste tee 12a (pindala 34225 m²) on sihtotstarbeta maa, Ihaste tee 16b (21282 m²) sihtotstarve on elamumaa. Detailplaneeringuga kavandatakse kruntide kasutamise sihtotstarvete muutmist/määramist vastavalt üldplaneeringule.

3.2. Veekasutus.

Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil, vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele.

3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses.

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

3.4.1. Pinnas, veestik.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on 33.5 kuni 35.5 m. Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus üleujutusriskide maandamiseks on maapinna vajalik kõrgus 34.3 m abs. Seoses üleujutusriski vähendamise ja vajadusega lahendada planeeringuala kanalisatsioon isevoolsena, on planeeringuala maapinna reljeefi muutmine kavandatud nendel aladel, kus maapinna kõrgus on alla 35.0 m ja maapinda tõstetakse kuni kõrguseni 35.0 m.

Ihaste tee 16b kinnistu idaservas kulgev kraav on kavandatud ümber juhtida. Kraavi ja jaotusmagistraaltäna alla on kavandatud trüüp.

3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Planeeringualal olev haljastus on ülekasvanud võsa ja lehtpuudest koosnev lähimatu tihnik. Seega kavandatakse planeeringualale enamasti uus hajastus, võimalusel säilitatakse ehitusele mitte ette jäävad üksikud suuremad lehtpuud. Tänavate äärde rajatakse uued puude alleed. Tartu linna idapoolse ringtee äärde on planeeritud igihalja kõrghaljastuse rajamine, vähendamaks silla liikluse visuaalset mõju elamutele. Elamukruntide haljastatav pind peab olema suurem kui kõvakattega ala krundil. Kõrghaljastuse kavandamisel tuleb lähtuda kruntide ja hoonete paiknemisest naabrite, päikese ja täna suhtes. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka põetavaid hekke. Vähemalt 10% krundi haljastusest tuleb kõrghaljastada.

Eesti Looduskaitse Infosüsteemis (EELIS) on alal registreeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemine. Taimede lõunapoolsem levikuala asub Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud jaotusmagistraaltäna all. Antud asukohas taime säilitamine pole linna tänavate võrgustiku toimimise seisukohalt võimalik. Põhjapoolsem taime levikuala asub väga suures osas naaberkrundil (Ihaste tee 18) ja ulatub vaid osaliselt detailplaneeringualale. Antud asukohas on hoonestus kavandatud taime levikualast veidi kaugemale, jättes võimaluse taime säilimiseks.

Planeeringu koostamisel tuleb tagada rohevõrgustiku üldine sidusus.

3.4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste linnuala, asub planeeringualast ligi 250 m kaugusel, Anne loodusala 735 m kaugusel.

3.5. Heited.

3.5.1. Mürä ja vibratsioon.

Planeeringu realiseerimine ei too linnaruumi täiendavat ülenormatiivset müra ega vibratsiooni, kuid teatud müra, mille planeeritavad elamud ja tänavad lisanduva liikluse ja elanike tegevuste näol kaasa toovad, siiski tekib. Ehitustööde käigus tekib eeldatavalt mõningane müra, kuid see on ajutine ning lühiajaline.

3.5.2. Õhusaaste.

Planeeringu realiseerimine ei lisa eeldatavalt olulist õhusaastet. Mõningast õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku, ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil, kui lisandub autoliiklus.

3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmetekke võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt. Planeeringu realiseerimisel lahendatakse prügi kogumine vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada lukustatavatesse jäätmete kogumise varjualustesse kruntidele sissepääsude juurde. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõtelt.

3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad.

Kinnistul ega kinnistu vahetus läheduses ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

4.1.1. Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele. Peamine õhusaaste allikas on hoonete soojavarustus, mille lahendamisel tuleb kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale. Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada, et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri, kuid muudatused toovad kaasa pigem positiivse mõju, asendades passiivse ala aktiivse elukeskkonnaga ning rikastades linnaruumi kvaliteetse hoonestuse, haljastuse ja kergliiklusteedega.

4.4. Mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub. Mõju III kategooria kaitsealustele taimedele on marginaalne ja planeeringulahendus tagab suures ulatuses nende säilimise piirkonnas.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Planeeringu elluviimine toob alale aktiivse kasutuse ja liikumise seoses elamute ja teede rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on linnaruumis eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad liikumist lähialal.

Eelhinnangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule vaja algtada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teatanud, et

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 4 lg 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Mitte algetada Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.